



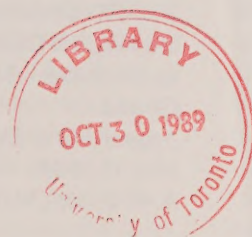
H090
- 577

Government
Publications



SUMMARY OF SELECTED ORDERS AND REASONS OF THE RENT REVIEW HEARINGS BOARD

Volume 1, Issue 3
12 Decisions
July, 1989



(This volume is published in compliance with
section 47 of the Residential Rent Regulation
Act, 1986).

PREVIOUS LANDLORD'S CAPITAL EXPENDITURES NOT RECOGNIZED

In the matter of 97 Gilmore Street,
Ottawa

Appeal No. E-0550-88
February 6, 1989

M. E. Torobin, N. A. Goldie,
N. L. Myrhorod.

The current landlord, who acquired the residential complex in the projected year, sought recognition of capital expenditures experienced by a previous landlord in the base year period. The Board did not allow these expenditures as they were not undertaken by the current owner.

ABATEMENT AND RENT REBATES

In the matter of apartment 23, 2449

Queen Street East, Toronto

Appeal No. C-0851-88

March 7, 1989

N. A. Goldie.

In determining a rent rebate, the Board considered the amount of the rent abated by a District Court as being "paid rent." The Board found that were it to make any deduction in the rents before making calculations of the rent or payments, it would have the effect of being contrary to the District Court decision.



Rent Review
Hearings
Board

Commission
de révision
des loyers

**BOARD RECOGNIZES TOTAL
AMOUNT ON INVOICES OVER
AMOUNT ON C.R.S.**

**In the matter of 15 Eastbourne Drive,
Brampton
Appeal No. C-1230-88
April 3, 1989
M. Jiwan.**

On appeal, a tenant expressed concern that there was a discrepancy between amounts claimed by the landlord on a Cost Revenue Statement form and the amounts awarded in the Minister's Order. The Board found that the amount set out on the C.R.S. form was a partial billing for an item at the times the forms were completed. The Board noted that there were other invoices which had been filed substantiating a higher amount.

**NOTICE OF RENT INCREASE
NECESSARY EVEN WITH ORDER**

**In the matter of Apartment 311, 210
Maple Street, Bracebridge
Appeal No. N-1223-88
April 6, 1989
J. A. Marleau.**

The Board found that the landlord did not give a proper notice of rent increase to the tenant. The landlord's agent stated that the tenant was aware of an order from the Residential Tenancy Commission which permitted an increase in rent. The agent argued that the tenant had received that order, and therefore, it was not necessary for the landlord to give a notice of rent increase. The Board concluded that it was indeed necessary to give a notice of rent increase even when an order sets a rent.

**BOARD REDUCES RENT INCREASE
BY COST OF REMOVED SERVICE**

**In the matter of 76 Aikman Avenue,
Hamilton
Appeal No. SW-1326-88
April 11, 1989
G. R. Tait.**

The Board found that the landlord reduced the garbage disposal service in the residential complex. The Board estimated

the cost saving to the landlord to be \$100 per month. The Board used this amount to reduce the increase otherwise ordered by the Board.

**RELIEF FROM HARDSHIP DENIED
BY BOARD**

**In the matter of 550 Brimorton Drive,
2055 Ellesmere Road, 155 and 255 Dolly
Varden Boulevard, Scarborough
Appeal Nos. C-2190-88 and C-2337-88
May 3, 1989
N. A. Goldie, S. Ng, M. E. Torobin.**

The Board did not grant an allowance for relief from hardship as the landlord did not apply to the Minister for it in the initial review. The Board found that as it had adjusted other costs on appeal, the additional revenue granted from relief of hardship need not be considered at this time. In its assessment of this case, the Board pointed out that the rent review legislation provides discretion in the word: "may." The Board then stated that it would be possible for a landlord to seek this allowance in a future application for rent review.

**BOARD EXAMINES TRANSFERS
BETWEEN CORPORATIONS**

**In the matter of 190 Nonquan Road,
Ottawa
Appeal No. C-1325-88
May 11, 1989
A. E. Fenus, M. Brala, J. E. Hazlewood.**

The Board examined the transfer from a corporation to another corporation including ownership of the property "in trust." In determining whether an arm's length transaction had occurred, the Board heard evidence from one of the shareholders of the corporations involved. Based on this evidence, and the Board's examination of the transactions, the Board was able to make findings and recognize an arm's length transaction.

**O. REG. 494/88 FOUND TO BE A
SUBSTANTIVE CHANGE**

**In the matter of 1 Vanessa Road,
Markham**

Appeal No. C-2089-88

May 17, 1989

J. E. Hazlewood.

The Board noted that O. Reg. 494/88 was filed on August 3, 1988. The Board considered that regulation to be a substantive change and therefore found the Minister to be in error in applying it prior to the date of the filing of the regulation.

**BOARD PROCEEDS WITH WHOLE
BUILDING REVIEW DESPITE RENT
REGISTRY**

**In the matter of 82 Warren Road,
Toronto**

Appeal No. C-2145-88

May 15, 1989

K. McMillan, M. Jiwan, S. Pappas.

The landlord requested that the Board adjourn the whole building review pending a determination under the rent registry provisions of the Act, in particular the multi-year review envisaged by clause 62(1)(b) of the Act. The landlord was unable to seek such determination as the Minister had not provided notices under section 60. The Board found that the Minister's failure to provide notices as required by section 60 is a logistical problem which cannot take precedence over a whole building review application and appeal. The Board proceeded to make a determination on the whole building review application.

**BOARD OFFSETS CAPITAL
EXPENDITURE**

**In the matter of 2420 Barton Street East
and 40 Barlake Avenue, Hamilton**

Appeal Nos. SW-0040-87, SW-0041-87

May 24, 1989

R. Ray, P. E. Milbourn, E. A. Seaborn.

The landlord installed a satellite television system at a cost of slightly in excess of \$22,000. Based on the circumstances and evidence given at the hearing, the Board found that the satellite system provided a reduced service to the tenants. The Board found that the cost of the satellite system was offset by this reduction in service, together with other findings of reduction in services and facilities and the amount of money currently built into unit rents for cable reception.

**BOARD STATES FORM SHOULD BE
COMPLETE AND ACCURATE**

**In the matter of 19 Roslyn Avenue,
Ottawa**

Appeal No. E-0258-88

May 9, 1989

F. D. Rosebrugh.

The Board noted that subsections 74(1) and 74(4) of the Act require a landlord's application and cost revenue statement to be "in the prescribed form." The Board found that this requirement should not be interpreted to mean that as long as the form is used, it is not necessary to fully complete the document. The Board stated that the forms are required to be filled out completely, accurately and consistently.

**BOARD DENIES AWARD OF
GREATER INCREASE UNDER
SECTION 90**

**In the matter of 82 Millside Drive,
Milton**

Appeal No. SW-0323-88

May 25, 1989

**L. Kamerman, R. L. Oswald,
D. Paterson.**

Although section 90 of the Act allows the Board to award a rent increase greater than that requested in a landlord's application, in this case the Board declined to do so.

The Board found that it would be unfair to allow the landlord an amount in excess of what was applied for, when the tenants have not had notice of the full amount actually being sought beyond the proposed rents the landlord listed in the application. The Board also found that this was compounded by the fact that the application was retroactive in nature. To the extent that the Board had discretion whether or not to award a greater increase, the Board declined to do so.



**LA COMMISSION DÉCLARE QUE
LES RENSEIGNEMENTS
CONSIGNÉS DANS LES FORMULES
DOIVENT ÊTRE COMPLETS ET
EXACTS**

Affaire du 19, avenue Koslyn, à Ottawa

Appel n° E-0258-88

Le 9 mai 1989

F. D. Rosebrough

La Commission a souligné que les paragraphes 74 (1) et 74 (4) de la Loi exigent que la demande du locateur et l'état des revenus et dépenses soient remplis "selon la formule prescrite". Selon la Commission, cette exigence ne doit pas se limiter à l'utilisation de la formule prescrite sans égard pour l'exactitude ou l'exhaustivité. La Commission a déclaré que les formules doivent être dûment remplies et fournir des renseignements exacts et complets.

**LA COMMISSION REFUSE UNE
AUGMENTATION PLUS ÉLEVÉE EN
VERTU DE L'ARTICLE 90
Affaire du 82, promenade Millside, à
Milton**

Appel n° SW-0323-88

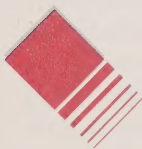
Le 25 mai 1989

L. Kamerman, R. L. Oswald,

D. Paterson

Bien que l'article 90 de la Loi permette à la Commission d'accorder une augmentation de loyer plus élevée que celle qui fait l'objet de la demande du locateur, la Commission a refusé de le faire dans le cas présent.

La Commission estimait qu'il serait injuste d'accorder au locateur une augmentation de loyer supérieure à celle demandée, les locataires n'ayant pas reçu d'avis quant au montant de l'augmentation réellement demandé en plus des loyers proposés par le locateur dans sa demande. Cet état de chose est d'autant plus notable que la demande était rétroactive. La Commission avait le pouvoir discrétionnaire d'accorder une augmentation supérieure à celle demandée, mais a refusé d'y recourir.



**LA COMMISSION EXAMINE LES
TRANSFERTS ENTRE SOCIÉTÉS**

Affaire du 190, chemin Nonquon, à

Ottawa

Appel n° C-1325-88

Le 11 mai 1989

A. E. Fenus, M. Brala, J. E. Hazlewood.

La Commission a examiné la question des transferts effectués entre deux sociétés, y compris celle du titre d'une propriété "en fidéicommiss". La Commission a entendu le témoignage d'un des actionnaires des sociétés concernées afin de déterminer si la transaction qui avait eu lieu était sans lien de dépendance. En se fondant sur ce témoignage et un examen des transactions effectuées, la Commission a pu constater que la transaction effectuée était bien sans lien de dépendance.

**LE RÉGLEMENT DE L'ONTARIO 494/
88 CONSTITUE UNE MODIFICATION
IMPORTANTE DES MESURES
LÉGISLATIVES**

Affaire du 1, chemin Vanessa, à

Markham

Appel n° C-2089-88

Le 17 mai 1989

J. E. Hazlewood.

La Commission a constaté que le règlement de l'Ontario 494/88 avait été déposé le 3 août 1988, qu'il constituait une modification importante des mesures législatives et que, par conséquent, le ministre avait fait erreur en l'appliquant avant la date où il avait été déposé.

**LA COMMISSION PROCÈDE À LA
RÉVISION DE TOUT L'IMMEUBLE
MALGRÉ LE REGISTRE DES LOYERS**

Affaire du 82, chemin Warren, à Toronto

Appel n° C-2145-88

Le 15 mai 1989

K. McMillan, M. Jivan, S. Pappas

Le locateur demandait à la Commission d'ajourner la révision pour tout l'immeuble

jusqu'à ce que soit rendue une décision en vertu des dispositions de la Loi relatives au registre des loyers, plus particulièrement à la révision portant sur plusieurs années prévue à l'alinéa 62 (1) (b). Le locateur n'était pas en mesure d'obtenir l'ajournement puisque le ministre n'avait pas fourni les avis prévus à l'article 60. La Commission a conclu que l'omission de la part du ministre de fournir les avis, tels qu'exigés à l'article 60, représentait un problème logistique qui ne pouvait prévaloir sur une demande et un appel portant sur la révision pour tout l'immeuble. La Commission a donc rendu une décision concernant la demande de révision pour tout l'immeuble.

**LA COMMISSION CONTRIBUE
DES DÉPENSES
D'IMMOBILISATIONS**

Affaire du 2420, rue Barton est et du 40,

avenue Bartlake, à Hamilton

Appels n° SW-0040-87 et SW-0041-87

Le 24 mai 1989

R. Ray, P. E. Milbourn, E. A. Seaborn

Le locateur a installé un système de télévision satellite à un coût légèrement supérieur à 22 000 \$. En se fondant sur la situation et la preuve fournie à l'audience, la Commission a constaté que le système en question représentait une réduction de service pour les locataires. La Commission a conclu que le coût du système satellite était compensé par la réduction de service, ainsi que la réduction d'autres services et installations telle que constatée par la Commission, et par le montant actuellement compris dans les loyers pour la cablodistribution.

LA COMMISSION RECONNAÎT LE MONTANT TOTAL DES FACTURES PLUTÔT QUE LE MONTANT INSCRIT SUR L'ÉTAT DES REVENUS ET DÉPENSES
Affaire du 15, promenade Eastbourne, à Brampton
Appel n° C-1230-88
Le 3 avril 1989
M. Jivan

Un locataire a interjeté appel en invoquant des écarts entre les montants déclarés par le locateur dans l'Etat des revenus et dépenses et ceux reconnus dans l'arrêté du ministre. La Commission a constaté que le montant déclaré dans la formule ERD représentait un montant partiel qui avait été facturé pour un montant au moment où la formule avait été remplie; elle a noté en outre que d'autres factures justifiant le montant supérieur reconnu dans l'arrêté avaient été déposées.

UN AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER DOIT ÊTRE DONNÉ MÊME DANS LE CAS D'UNE ORDONNANCE
Affaire de l'appartement n° 311 du 210, rue Maple, à Bracebridge
Appel n° N-1223-88
Le 6 avril 1989
J. A. Marleau

La Commission a constaté que le locateur n'avait pas donné au locataire un avis d'augmentation de loyer en bonne et due forme. Le représentant du locateur a déclaré que le locataire savait que la Commission de location résidentielle avait rendu une ordonnance autorisant une augmentation de loyer. Le représentant a fait valoir que ce même locataire avait reçu une copie de l'ordonnance en question et que, par conséquent, le locateur n'avait pas à lui donner d'avis d'augmentation de loyer. La Commission a confirmé qu'il était nécessaire de remettre au locataire un avis d'augmentation de loyer même si cette dernière est établie dans une ordonnance.

RÉDUCTION DE L'AUGMENTATION DE LOYER CORRESPONDANT AU MONTANT DU SERVICE SUPPRIMÉ
Affaire du 76, avenue Aikman, à Hamilton
Appel n° SW-1326-88
Le 11 avril 1989
G. R. Tait

La Commission a constaté que le locateur avait réduit le service d'enlèvement des ordures dans l'ensemble d'habitation. Elle a évalué que le locateur économisait ainsi 100 \$ par mois et, par conséquent, elle a réduit du même montant l'augmentation de loyer qu'elle avait reconnue.

LA COMMISSION REFUSE DE RECONNAÎTRE UN MONTANT POUR LE REDRESSSEMENT D'UN PRÉJUDICE
Affaire du 550, promenade Brimorton, du 2055, chemin Ellesmere et des 155 et 255, boulevard Dolly Varden, à Scarborough
Appels n° C-2190-88 et C-2337-88
Le 3 mai 1989
N. A. Goldie, S. Ng, M. E. Torobin

La Commission n'a pas reconnu de montant pour le redressement d'un préjudice puisque le locateur n'en a pas fait la demande auprès du ministre lors de la révision initiale. La Commission ayant rajusté d'autres coûts lors de l'appel, elle a estimé qu'il n'y avait pas lieu pour l'instant d'envisager un montant pour le redressement d'un préjudice. Lors de l'évaluation du cas présent, la Commission a souligné le pouvoir discrétionnaire que lui conférerait la loi sur la révision des loyers par l'emploi du terme "peut". Elle a ensuite déclaré que le locateur pourrait demander un tel redressement dans une demande ultérieure de révision des loyers.



RÉSUMÉ DES ORDRES ET MOTIFS DE LA COMMISSION DE RÉVISION DES LOYERS

Volume I, n° 3
12 décisions
Juillet 1989

DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS DU
LOCATEUR PRÉCÉDENT NON
RECONNUES
Affaire du 97, rue Gilmore, à Ottawa
Appel n° E-0550-88
Le 6 février 1989
M. E. Torobin, N. A. Goldie,
N. L. Myrthorod
Le locateur actuel, qui a fait l'acquisition
de l'ensemble d'habitation durant l'année
prévisionnelle, voulait faire reconnaître les
dépenses d'immobilisations engagées
durant l'année de base par le locateur
précédent. La Commission n'a pas reconnu
ces dépenses puisqu'elles n'ont pas été
engagées par le locateur actuel.

RÉDUCTIONS ET
REMOUBOURSEMENTS DE LOYER
Affaire de l'appartement n° 23 du 2449,
rue Queen est, à Toronto
Appel n° C-0851-88
Le 7 mars 1989
N. A. Goldie

(Ce volume est publié conformément à l'article 47
de la Loi 1986 sur réglementation des loyers
d'habitation.)

La Commission a considéré comme "loyer
payé", dans l'établissement d'un
remboursement de loyer, le montant de la
réduction de loyer accordée par une cour de
district. La Commission estimait que toute
déduction effectuée avant d'entreprendre le
calcul du loyer ou des versements aurait
pour effet d'aller à l'encontre de la
décision de la cour de district.